

平成26年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成27年3月
熊本市(植木地区)(熊本県)

計画期間:平成21年12月～平成27年11月(6年0月)

・中心市街地全体に係る評価

1.平成26年度終了時点(平成27年3月31日時点)の中心市街地の概況

平成24年4月に政令指定都市へ移行し、北区役所が設置された熊本市(植木地区)では、熊本市中心市街地活性化基本計画(植木地区)に基づく27事業を推進している。

本地区は、江戸時代に豊前街道から三池街道や合志・大津方面への分岐点として宿場町が開かれ、交通の要衝として発展し植木地区の中心部の基礎となった。現在においても、熊本市の北部に位置し、交通の要衝として地理的条件に恵まれた地域であり、旧植木町の中心市街地・中心商業地であることから、熊本都市圏の北の交通要衝としての機能を果たすとともに、魅力ある商業及び住環境の整備による利便性と快適性を併せ持った中心市街地・中心商業地の再生を目的に土地区画整理事業を基幹事業としたまちづくりに取り組んでいるところである。

本地区中心部では、植木中央土地区画整理事業の進捗に伴い、都市計画道路を含む道路整備や公園整備、宅地整備、上下水道等ライフライン整備に合わせ新たな土地利用も開始されており、基本計画に掲載している賃貸集合住宅事業による共同住宅の建設等も進んでいる。

また、植木中央土地区画整理事業の平成26年度末の事業費ベース進捗率約82%に対し宅地使用収益開始率が約66%であることから、今後、土地区画整理事業の宅地使用収益開始率が伸び、土地の高度利用(中高層の共同住宅)の促進が図られることから、地区内居住人口は増加するものと考えている。

基本計画が策定されて以降、リーマンショックに端を発する長期の景気低迷、円高、デフレ不況の影響もあり、中心市街地の年間小売販売額は横ばいで推移している。しかし、本地区内に北区役所が設置され、政令指定都市移行以前に比べ行政機関に訪れる住民が増加していること、若手農業者が始めた朝市「Uekiもんマルシェ」には地区内外から多くの人を訪れていること、また、新たなディスカウントスーパーの出店(建設中)やウエッキー(既存の大型ショッピングセンター)のリニューアル計画があることから、小売販売額は増加するものと考えている。

また、基本計画に掲載していない賃貸集合住宅の新築や公共交通機関(バス)において、路線再編及び乗り換え拠点の整備が併せて検討されているところである。

2.平成26年度 of 取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

平成26年度における「中心市街地の居住人口」、「年間小売販売額」はともに目標値を下回っているものの、基幹事業である植木中央土地区画整理事業の平成26年度末の事業費ベース進捗率約82%に対し宅地使用収益開始率が約66%であること、使用収益開始された宅地においても未利用地があることから、今後、土地区画整理事業が進むことにより、土地の高度利用(中高層の共同住宅)の促進が図られるものと予想される。

さらに、賃貸集合住宅事業による住宅供給も進んでおり、居住人口の増加が期待できる。

また、区域内の居住人口の増加見込みに加え、新たなディスカウントスーパーの出店（建設中）やウエッキー（既存の大型ショッピングセンター）のリニューアル計画があることから、年間小売販売額の増加が期待できる。

今後も計画事業を着実に進めていくことが重要である。

．目標毎のフォローアップ結果

1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
生活環境の整備による居住人口の増加	中心市街地の居住人口	1,404 (H20)	1,480 (H27)	1,275 (H26)		
商業集積の再編による商店街の活性化	年間小売販売額	3,654 百万円 (H20)	3,774 百万円 (H27)	3,283 百万円 (H26)		

< 取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類 >

取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

2. 目標達成見通しの理由

「中心市街地の居住人口」については、植木中央土地区画整理事業（事業期間：平成 11 年度～平成 30 年度）の平成 26 年度末の事業費ベース進捗率約 82% に対し宅地使用収益開始率が約 66% に留まっていること、使用収益開始された宅地でも未利用地があること、住居から駐車場等の非住居系へと土地利用が変更した土地があることから、想定した「中心市街地の居住人口」の増加とならなかったもの。

平成 27 年での目標達成は厳しいものの、今後の植木中央土地区画整理事業の進捗による使用収益開始された宅地（未利用地も含む）の利用促進と高度利用（中高層の共同住宅）が図られ、また、賃貸集合住宅事業による住宅供給や老健施設の建設などから「中心市街地の居住人口」は増加するものと考えられる。

また、「年間小売販売額」については、既存のスーパーが閉店となったこと、新たなディスカウントスーパーの開店が計画の見直し等により平成 27 年末と遅れたこと、ウエッキー（既存の大型ショッピングセンター）のリニューアルが植木中央土地区画整理事業の移転に合わせて実施する予定であり、移転が平成 28 年度となることから想定した「年間小売販売額」の増加とならなかったもの。

平成 27 年 11 月の計画期間内での目標達成は厳しいものの、土地区画整理事業による整備が完

了した街区には新たな店舗が出店していること、新たなディスカウントスーパーの開店が平成 27 年末となることから、「年間小売販売額」は平成 27 年度末には目標値まで増加するものと考えられる。

3 . 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

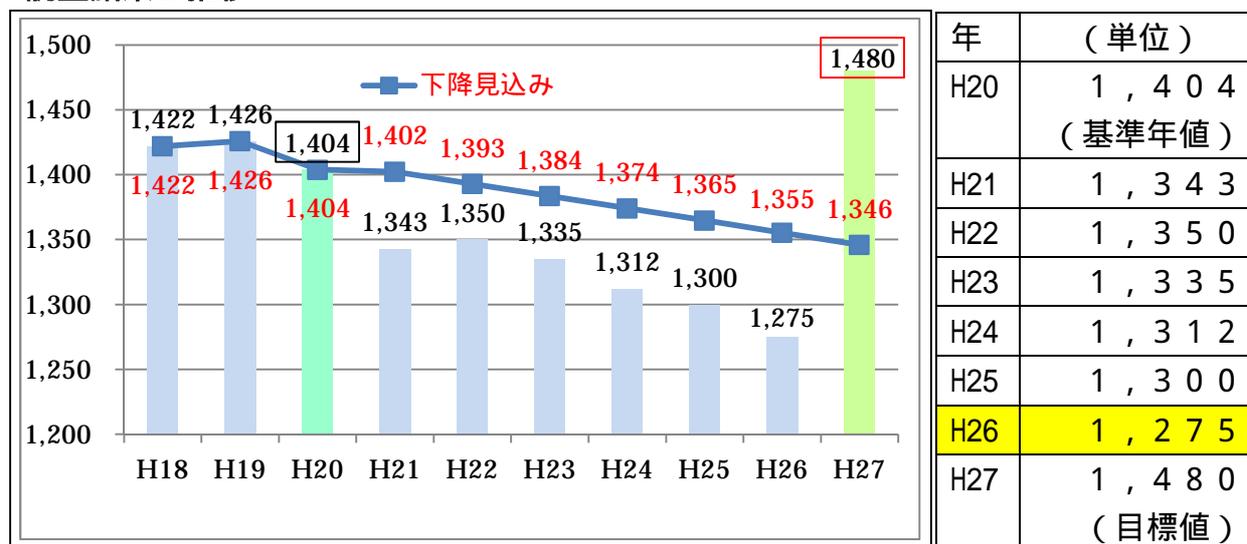
「中心市街地の居住人口」について、平成 23 年度フォローアップにおいては、土地区画整理事業の進捗に応じた家屋の再建やアパートの新築により一時的に減少していた人口も元に戻り、賃貸集合住宅事業による住宅供給により目標達成可能（ ）と見込んでいたが、植木中央土地区画整理事業の平成 26 年度末の事業費ベース進捗率約 82%に対し宅地使用収益開始率が約 66%に留まっていること、使用収益開始された宅地でも未利用地があること、住居から駐車場等の非住居系へと土地利用が変更した土地があることから、 と評価した。

「年間小売販売額」について、平成 23 年度フォローアップにおいては、土地区画整理事業による整備が完了した街区には新たな店舗が出店しており、また、ウエッキー（既存の大型ショッピングセンター）のリニューアル事業や街なか居住・街並み形成推進事業による店舗併用住宅建築への助成により目標達成可能（ ）と見込んでいたが、既存のスーパーが閉店となったこと、新たなディスカウントスーパーの開店が計画の見直し等により平成 27 年末と遅れたこと、ウエッキー（既存の大型ショッピングセンター）のリニューアルが植木中央土地区画整理事業の移転に合わせて実施する予定であり、移転が平成 28 年度となることから、 と評価した。

4 . 目標指標毎のフォローアップ結果

「中心市街地の居住人口」 目標設定の考え方基本計画 P39～P40 参照

調査結果の推移



調査方法：町丁別人口より中心市街地の面積按分

調査月：4月（H21までは3月31日時点、H22以降は4月1日時点のもの）

調査主体：熊本市

調査対象：住民基本台帳より

目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

・植木中央土地区画整理事業（熊本市）

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	魅力ある商業および住環境の整備により、利便性と快適性を併せ持った中心市街地・中心商業地に再生するために、幹線道路を含めた公共施設の整備改善を行うもの。A = 17.5ha
事業効果及び進捗状況	良好な市街地が整備されることで、利便性と快適性を併せ持ったにぎわいのある中心市街地・中心商業地への再生が図られる。 平成30年度の事業完了に向け事業が進められている。

・植木1丁目地区賃貸集合住宅事業（地権者）

事業完了時期	平成26年度【済】
事業概要	商店街に近接した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。
事業効果又は進捗状況	平成26年6月完了。全室(15戸)入居済。 10戸:22人(実績値) 住民基本台帳より

・長浦地区賃貸集合住宅事業（有限会社サクラメント）

事業完了時期	平成26年度【済】
事業概要	生活道路に面した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。
事業効果又は進捗状況	平成27年3月完了。平成27年5月から入居開始予定 12戸×2.61人/世帯 = 31.32人 32人(見込み値) 世帯当たり人口は基本計画書の数値目標設定根拠より

・植木2丁目地区賃貸集合住宅事業（地権者）

事業完了時期	平成27年度【実施中】
事業概要	商店街に近接した快適な住環境と良好な街並み形成を行う賃貸集合住宅の建設。
事業効果又は進捗状況	建築中。 24戸×2.61人/世帯 = 62.64人 62人(見込み値) 世帯当たり人口は基本計画書の数値目標設定根拠より

・街なか居住・街並み形成推進事業（熊本市）

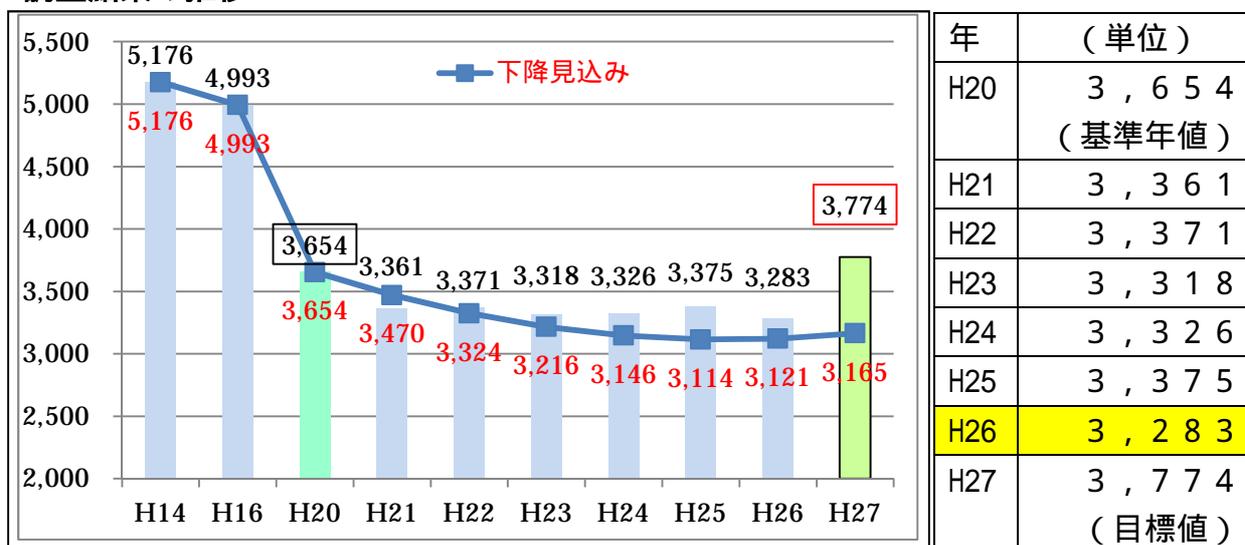
事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	中心市街地における共同住宅・店舗併用住宅に対する補助
事業効果又は進捗状況	平成25年度1件(共同住宅)。全室(12戸)入居済。 6戸:8人(実績値) 住民基本台帳より

目標達成の見通し及び今後の対策

植木中央土地区画整理事業の平成 26 年度末の事業費ベース進捗率約 82%に対し宅地使用収益開始率が約 66%に留まっていること、使用収益開始された宅地でも未利用地があること、住居から駐車場等の非住居系へと土地利用が変更した土地があることから平成 27 年の目標達成は厳しい。

今後、植木中央土地区画整理事業の進捗による使用収益開始された宅地（未利用地を含む）の利用促進と高度利用（中高層の共同住宅）が図られ、また、賃貸集合住宅事業による住宅供給や老健施設の建設などから「中心市街地の居住人口」は増加するものと考えられる。

「年間小売販売額」 目標設定の考え方基本計画 P41～P42 参照
調査結果の推移



調査方法：平成 14 年、16 年は商業統計立地環境特性別統計。

平成 20 年は過去トレンドより、平成 21 年以降はウエッキーの販売額及び植木商店街店舗数より推計

調査月：3月

調査主体：熊本市

調査対象：商業統計、ショッピングプラザウエッキー

目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

・ウエッキーリニューアル((協)植木ショッピングプラザ)

事業完了時期	平成30年度【実施中】
事業概要	老朽化した共同店舗の設備更新及びテナントミックスによる商業機能の強化
事業効果又は進捗状況	共同店舗の設備更新は植木中央土地区画整理事業に合わせての実施となるため、それまでの対応として電子マネーの導入や売場の見直し、テナントミックスなどのソフト的でのリニューアルを実施し、集客に努めている。ハード面でのリニューアルについては、土地区画整理事業の進捗、経済環境の変化に合わせ、計画を策定中。

街なか居住・街並み形成推進事業(熊本市)

事業完了時期	平成25年度【済】
事業概要	中心市街地における共同住宅・店舗併用住宅に対する補助
事業効果又は進捗状況	平成22年度1件(店舗併用住宅)、平成23年度1件(店舗併用住宅)2件ともに既存の店舗併用住宅を土地区画整理事業による建物移転により移転先にてリニューアルし、また、それまで不足していた駐車場を増やすことで利用客の利便性を高め、小売販売額の増加に努めた。

目標達成の見通し及び今後の対策

既存のスーパーの閉店、新たなディスカウントスーパーの開店が計画の見直し等により平成27年末と遅れたこと、ウエッキー(既存の大型ショッピングセンター)のリニューアルが植木中央土地区画整理事業の移転に合わせて実施する予定であり、移転が平成28年度となることから平成27年11月の計画期間内での目標達成は厳しい。

新たなディスカウントスーパーの開店が平成27年末であること、街なか居住・街並み形成推進事業による店舗併用住宅の活用による新規店舗の誘致を図ることから、「年間小売販売額」は平成27年度末には目標値まで増加するものと考えている。なお、平成28年度には、植木中央土地区画整理事業の移転に合わせてウエッキー(既存の大型ショッピングセンター)のリニューアル計画があることから、「年間小売販売額」は増加するものと考えている。